

一般社団法人団地再生支援協会

令和3年度事業計画

1. 全体方針

一般社団法人団地再生支援協会は、前身の団体の活動から約20年にわたる長い期間、「団地再生」という大きなテーマに取り組んできた。さらに今、時代に即応した新しい「団地再生」が求められている。

日本は、人口減少段階という未知の領域に入ってきた。団地においては住まい手の高齢化と建物の高経年化という2つの高齢化に直面している。また老朽化が進んでいる住宅団地に、市街地再開発の方法を適用して団地再生を進めるなど、団地再生を進める可能性が新しく示された。

団地再生の前進には、新しい産業モデルが必要である。団地再生の意義についての理解、それを進める環境整備は進んでいるが、実践はなかなか進んでいないのが現状である。その理由は、団地再生プロジェクト自体が、実施する主体に新たな能力とその組み合わせを求めるからである。

高齢者への医療・福祉サービスの提供、若者が移り住んでくるための子育て環境や新しいタイプの寄り合いの場の形成、異なる世代が交流できる仕掛け、さらに団地外の地域住民も気楽に出入りができる日常的な仕掛け等、従来の新築主体の産業では求められなかった能力の発揮が複合的に求められる。人口減少局面に入ったストック活用型社会にふさわしい新たな産業モデルが求められているのである。

当協会は、「団地再生」の対応を通して、様々な専門家と住まい手からなるネットワークを構築し、またハードとソフト両面の知見・知財を蓄積してきた。当協会は、それらをベースに新しい産業モデルを関係者と協力して構築し、新しい未来づくりに貢献する。

当協会は、「開いてゆく」という言葉をキーワードとして活動をイメージした。具体的には、次の3つの方向に活動の場を拡大深化させて行く。

- 「共感の連鎖」を育むビジョンを示し、団地を地域に開いてゆく。
- 再生活動を誘発、コネクトする団体として、支援協会を社会に開いてゆく。
- 既存ストックのポテンシャルを見出し、「利用する構想力」を開いてゆく。

新中期計画では、今後取り組むべき活動内容として、3本の柱（マスト）を設定し、それらを支える基盤（ベース）づくりの強化を確認した。

- マスト1 モノづくりに関わるもの
既存ストック再生ツール・技術の開発や、ノウハウの蓄積をはかる。
- マスト2 ヒトづくりに関わるもの
団地や人、情報との出会い・交流を創出し、担い手の育成をはかる。
- マスト3 コトづくりに関わるモノ
情報ハブ化戦略の実施やイベント開催をはかる
- ベース 経営基盤づくりに関わるもの
多様な会員メリットを創出し、収益構造化をはかる

以上の方針に基づき、プロジェクト部会、広報部会、技術普及部会、そして団地女子会の計画がそれぞれで検討された。従来からのシンポジウムや学生設計賞に加え、今年度も新しい活動も視野に入れて進む予定である。

部会等横断的な活動も始まっている。昨年度は、2泊3日の沖縄研修が実行された。参加者は部会の枠に関係なく構成された。再開発の専門家、材料や資材の専門家、リフォームの専門家等が参加した。今年も実施が検討されている。

昨年からは団地オフ会が始まった。これは、新しい話題、面白い話題を共有し、よければその材料をもとに、新しいテーマを考えようという集まりである。会では話し手が話題について発言し、参加者も含めて話題が膨らんでいく。今年も、状況が落ち着けば、開催される予定である。

新中期計画でも設定されたように、経営基盤の強化が必要である。まず、当協会の考え方や活動に賛同し、協力していただける会員を増やしていくことである。そのためには日頃の活動も大切だが、広く協会を知っていただくための情報発信や広報活動が必要である。

収益力の強化も必要である。従来からの事業に加え、収入を増やせる新しい事業の実施、従来事業の収益性の改善も課題である。

新型コロナウイルス感染拡大の影響により、協会も Web による会議を始めた。これからは、IT を始め、新しい技術や方法の導入を進め、今まで築いてきたネットワークや知財等を更に拡大充実していく予定である。

2. 部会、支部、及びタスクフォース活動計画

2-1. プロジェクト部会活動計画

——コロナ禍が継続するなかで、オリンピックの開催も予定されているため、社会情勢に合わせて随時見直しつつ、活動を実施する。

1) 団地管理組合等との連携、支援活動の実施（優先実施）

○団地管理組合等との連携体制の継続、強化

支援協会に問い合わせがあった、あるいは団地情報会員となった管理組合について、順次面談を行う。支援活動等のニーズを掘り起こし、必要に応じ具体の支援（団地訪問、相談会、団地再生基礎講座、補助事業等）を実施していく。

年度当初の候補団地としては、一昨年度より補助事業を継続中の竹山団地 16-2 管理組合であり、管理組合への事業報告を皮切りに、新年度も継続的に支援を行う。

一方で、過去に面談等を行った管理組合、新規の管理組合等との関係構築を視野に入れ、協会が協力可能な内容等を模索しながら実施していく。

- ・ 団地管理組合との連携体制の継続・強化（団地情報会員制度の活用）、再生支援の補助事業、具体の情報提供、相談会、セミナー等の実施

- ・ 支援が必要な団地の発掘・選定

- ・ 具体の管理組合の支援活動の検討・実施（継続含む）

2) 補助事業実施の検討（必要に応じて実施）

○管理組合支援に係る補助事業の実施検討

昨年度「マンション管理適正化・再生推進事業」を実施した竹山団地 16-2 管理組合に続き、国の補助事業の実施を要望する管理組合があった場合、令和3年度の補助事業への応募を検討する。採択された場合には、PJ 部会メンバーを中心とする TF を組織して支援する。

- ・令和3年度補助事業等の実施検討。

3) P J 部会主催の活動の企画・実施や情報提供（優先実施）

○会員企業へ向けた活動の企画・実施

昨年度開催できなかった、会員企業のメリットにつながるような P J 部会主催の見学会（団地女子会と共催）や若手育成に向けたセミナーの企画を進める。

また併せて国の団地再生関連の施策に関する情報や、団地管理適正化に向けた動き等に関して、各部会、会員への情報提供と共有を行う。

- ・更新による再生 T F と連携、団地管理組合対象のセミナー等を企画・検討
- ・(仮称)「団地再生プロジェクト見学会」(団地女子会と共催)の企画・検討
⇒見学会の結果を協会の事例ストック（共通フォーマット）として整理

○「団地評価システム」の検討、学会報告等

不動産評価における団地の総合的な評価手法の構築、社会化を目指し、「団地評価システム」の開発、発信を行う。

具体的には、団地再生事業協同組合の主導により策定が進められている「三ツ星団地評価システム」に基づく団地評価を複数の団地において検証し、必要に応じて改訂を行うと共に、資産評価政策学会(会長 岩崎政明氏)等へ論文提出を行う。

- ・「団地評価システム」の開発と学会報告等

○「更新による再生 T F」活動の実施

昨年度立ち上げられた「更新による再生 T F」による研究活動等に、プロジェクト部会として連携・協力を行う。具体的には、研究活動への参加、情報発信・広報等での協力等。

- ・「更新による再生 T F」活動への連携・協力

4) 相談・啓発事業（必要に応じて実施）

○団地管理組合への相談・啓発事業の継続

平成 23 年度に開設した団地管理組合向けの相談窓口は、依然として活動実績に乏しいため、新 HP を通じたアピールや相談事業用ツールの開発を行い、広く団地管理組合ニーズへの対応性を高める工夫を行う。

- ・「団地再生相談事業」に関する、手順や活用ツール、情報等の取りまとめ

5) 団地女子会の活動支援、連携（優先実施）

○「団地女子会 T F」との共働推進

「団地女子会 T F」は、コロナ禍に加えメンバーの入れ替わり等があり、活動が停滞している。新年度に向けメンバーを補充し、新たな活動体制の構築を図る。必要に応じてプロジェクト部会が共働・連携することで、その活動を側方支援する。

・当面は、新メンバーの補充、リーダーの専任、見学会等の実施、団地相談会等のイベント開催等での連携を行う。

6) 他団体等との連携・協力体制の構築（必要に応じて実施）

○他団体との連携・協力体制の構築、推進を図る。

団地管理組合向けの相談事業、セミナー等の実施、その他の支援活動等を行っている他団

体との連携・協力体制の構築へ向け協議を行い、具体の連携を模索する。

・マンション管理センター、及び住宅金融支援機構と、団地相談会等のイベント開催等での連携を模索する。

7) その他

○技術普及部会、政策広報部会との連携

3部会間での連携、TF活動を通しての連携、団地女子会を介しての横断的連携等、支援協会の活動を縦横に連携、活性化を図ると共に、特に会員企業へのメリットの向上を図る。

・技術普及部会のテクニカル講座で、適宜、プロジェクト部会から講師派遣等で協力する。

・政策広報部会の企画するイベント等において、随時協力等を行う。

2-2. 団地女子会 TF 活動計画

1) 団地再生に関する知財の共有、情報提供の活動

○団地再生に関する知見を深める、人脈を広げる

支援協会の会員企業やメンバー、関連団体等のネットワークや蓄積された知財等を活用し、団地再生手法や技術、事例、ノウハウ等に関する知見を深めると共に、活動を通じて人脈を広げる。

○ホームページやSNS等による情報の発信

団地女子会の活動内容や団地再生に関わる情報等について、支援協会ホームページやInstagram等で適宜情報発信する。

2) 団地をフィールドとするイベントや活動等の企画や実施（女子会 TF の爪あとを残す）

○団地交流会、団地カフェ、団地相談会等の企画や実施

団地の居住環境の向上や団地再生につながるイベント等の開催を企画・実施する。

○補助事業等の実施への協力

プロジェクト部会等により具体の団地を対象に実施する補助事業等が実施される際には、有志を募って、ワークショップや座談会等への参加を検討する。

○会員企業の企業活動、公的団体等の行うイベント等への参加

団地再生支援協会の協賛イベント、会員企業の企業活動（研究所・施設の公開、見学会や団地イベント等の開催など）、公的住宅事業者（UR、公社等）の行うイベント、研修会等に参加する。

○その他、共用部・専用部改修プロジェクト等の企画や実施

3) 団地再生、地域再生に係る研修・見学等の実施

○研修会や見学会等の企画・実施

団地再生、地域再生に関わる取り組みの実例等について。見学会等を企画、実施する。

○「団地オフ会」等への参加

団地再生支援協会で開催される「団地オフ会」等に参加し、知見や懇親を深め、人脈を広げる。

4) その他

○プロジェクト部会、技術普及部会等との連携

プロジェクト部会、技術普及部会等の実施するセミナー、見学会等の実施にあたり、可能ななかで支援する。

2-3. 更新による団地再生研究会活動計画

【概要】

以下の方向で検討していく。

具体的には令和2年研究会参加者にアンケート形式で意見を求め、会のテーマ、具体的な活動内容を定めていく。

- ・外部から参加いただいたプレゼンターの方々（賛助会員等での入会を検討してもらう。）も含めて、研究会活動を継続していく。
- ・令和2年度の研究会で明らかになった課題等について、課題解決に対するハードル、対応などについて深堀をしていく。
- ・会員であるJSや合人社等と相談の上、団地管理組合の参加を図り、管理組合向けのセミナー実施等を検討していく。

2-4. 広報部会活動計画

【概要】

団地再生に関わる知財循環を整流化すべく啓発イベントならびに知財配信などによる協会認知度と会員メリットの最大化に向けた活動として、広報活動管理を行う事とする。

【内容】

1) 協会ホームページ見直しによるコンテンツの充実（協会事務局と連動）

- ① 関係団体とのリンク化（部会毎リストUP→運営委員会確認）
- ② 協会各部会活動の公開（総会資料抜粋・部会報告など）
- ③ 管理組合相談サイトの立上げ（プロジェクト部会コンテンツ検討）

2) 会員メリットの向上へ情報発信の改善

- ① 会員情報シートの充実、その後目標→会員リンクの設定

3) シンポジウム・セミナー等の知財情報の管理

- ① 官庁・業界・住民活動との関りを把握し、協会事務局と連携して管理を諮る
- ② 行政施策（住生活基本計画など）の把握および協会活動の関係性の確認

4) その他協会活動に対する広報的活動支援

5) 部会メンバー

団地再生支援協会（石井）、YKK AP(株)（横谷）、(株)LIXIL（榎）、大成建設(株)（猪里）、

2-5. 技術普及部会活動計画

【概要】

以下のテーマを踏まえた活動を行う

- 1) 団地再生に絡む有効な情報の発信
- 2) 団地再生の仕事に携わる方の人材育成
- 3) 参加者拡大に伴う部会体制の強化
- 4) 他の部会や外部団体との連携強化

【内容】

- 1) テクニカル講座の継続開催やホームページを通して、団地再生に絡む有効な情報発信を行うと共に、会員企業に情報発信の場を提供する。
- 2) セミナーや見学会等を通して団地再生の仕事に携わる方に新しい技術や製品の情報を提供し、参加頂いた方の知見拡大と人材育成に繋げる。
- 3) 幅広い分野の方に参加を頂き、協会としての提案力強化に繋げる
- 4) 協会内の多くの方とも交流を深め、協会としての一体感の醸成を図ると共に、外部の団体とのコラボレーションによる相乗効果を図る。

2-6. 中部支部活動計画

【団地再生に関する調査・研究】

- 1) 2020年度に抽出・整理した各国の環境評価基準項目について、気候条件／社会・経済等条件等を踏まえて比較・分析を行う。
- 2) 国内の団地居住者を対象として、「日常行為による環境への影響」を分析するために、居住者意識調査を実施する。
- 3) 海外現地調査は、研究協力者の協力を得て、本年度はタイで行う予定である。(※コロナウイルスの影響により、次年度に延期する可能性がある。)